Van verouderd industriegebied naar levendige, groene woonwijk

De nieuwe buurt in Hofwijk Noord krijgt de naam ‘Kan aan de Zaan’. Het is één van de nieuwe buurten in de Kogerveldwijk. Deze wijk gaat flink veranderen. Er komen 2.500 tot 3.500 nieuwe woningen bij. Ook komen er nieuwe voorzieningen zoals scholen, ontmoetingsplekken en een vernieuwd sportpark.

De gemeente Zaanstad wil de komende jaren flink bouwen omdat de woningnood hoog is. In de Metropoolregio Amsterdam is na Amsterdam de vraag naar woningen het hoogst in Zaanstad.

Gemeente Zaanstad wil het groen buiten de stad graag zo houden. Daarom komen er vooral nieuwe woningen in al bebouwd gebied. Denk dan bijvoorbeeld aan braakliggende terreinen, lege plekken in de stad of verouderde bedrijventerreinen. Hofwijk Noord is ook zo’n verouderd bedrijventerrein.

2040

Wie werken er aan Kan aan de Zaan?

gemeente Zaanstad ZNSTD

NPG NEDERLANDSE PLANONTWIKKELINGS GROEP

PPHP PLEASANT PLACES HAPPY PEOPLE

KAN

Ten oosten van de Zaan ligt een verouderd industriegebied. De komende tien jaar gaat dit gebied veranderen in een levendige, groene woonwijk met een typisch Zaans karakter. Voor gezinnen, stellen, eenpersoonshuishoudens, oud en jong.

Het bestemmingsplan

Om de plannen te kunnen realiseren, moet er een nieuw bestemmingsplan komen. Hierin staat waar wat gebouwd mag worden, waar het groen wordt en bijvoorbeeld hoe hoog de nieuwe gebouwen mogen worden. Verder is onderzocht welk effect de plannen op de omgeving hebben en wat de omgeving voor effect heeft op de plannen. Dit gaat bijvoorbeeld over geluid, luchtkwaliteit en effect op de natuur.

Legenda

Plangebied

Bestemmingen

- GD-1 Gemengd - 1
- GD-2 Gemengd - 2
- G-1 Groen - 1
- G-2 Groen - 2
- H Horeca
- T Tuin
- V Verkeer
- V-V Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A Waarde - Archeologie
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - indicatieve magneetveldzone
- 1 overige zone - parkeergarage 1
- 2 overige zone - parkeergarage 2
- 3 overige zone - parkeergarage 3
- overige zone - tijdelijke parkeergarage

Functieaanduidingen

- (sg-ber) specifieke vorm van groen - berging
- (st-mv) specifieke vorm van tuin - maximale verharding
- (sw-bw) specifieke vorm van wonen - begeleid wonen
- (ste) steiger
- (tr) terras

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-bz] specifieke bouwaanduiding - beeldbepalende zijde
- [sba-dev1] specifieke bouwaanduiding - duurzame energievoorzieningen 1
- [sba-dev2] specifieke bouwaanduiding - duurzame energievoorzieningen 2

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- 8 maximum bouwhoogte (m)
- A 8 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- F maximum aantal bouwlagen

Figuur

- relatie

Verklaring

- BGT + BRK 2022-03-02

U vindt de stukken op www.zaanstad.nl onder de zoekterm ‘ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1’. Daar leest u ook hoe u een zienswijze kunt indienen.

Inspraak van 9 juni tot 20 juli 2022

Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan (officieel: *'ontwerp bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1'*) ligt met nog enkele andere stukken vanaf 9 juni ter inzage.

Ter inzage ligt:

- Ontwerp bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1
- Beeldkwaliteitsplan
- Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden

Reageren (zienswijze indienen) kan van 9 juni tot 20 juli 2022

Tijdens de inspraakperiode kunt u reageren op de stukken die ter inzage liggen. Officieel heet dat: een zienswijze indienen.

U vindt de stukken op www.zaanstad.nl onder de zoekterm *'ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1.' Daar leest u ook hoe u een zienswijze kunt indienen.*

Alle reacties worden na de inspraakperiode verwerkt en daarna (naar verwachting in het najaar) buigt de gemeenteraad zich over de plannen.

Saneren: beginnen met een schone lei

Voordat er gebouwd kan worden, moet eerst de bodem gesaneerd worden. De uitvoering van de sanering gaat ongeveer een jaar duren.

Waarom saneren?

Het bedrijf Kan Palen gebruikte chemische middelen om hout te verduurzamen. Deze chemische middelen zijn ook in de grond terecht gekomen en moeten verwijderd worden of goed worden afgedekt.

Saneren. Hoe gaat dat?

Grofweg zijn er twee verschillende toepassingen;
De vervuilde grond wordt afgegraven. Dit betreft de vervuiling die in het grondwater kan komen. Voor een ander deel wordt de vervuilde grond afgedekt. Na de sanering is de bodem geschikt om er woningen, wegen, groen en speeltuinen aan te leggen.

Saneringsplan

Hoe de sanering precies wordt uitgevoerd wordt beschreven in het saneringsplan. Een aannemer gaat vervolgens in opdracht van de gemeente aan de slag met de sanering. Met het saneringsplan wordt ook door de gemeente gecontroleerd of de sanering goed wordt uitgevoerd.

Hoelang gaat dit duren?

De sanering duurt naar verwachting één jaar. Daarna gaat de grond zetten en inklinken. Ook wordt dan gemonitord of de sanering goed gegaan is. Vervolgens kan er gestart worden met de bouw van de woningen. De verwachting is dat er in 2025 gebouwd kan gaan worden.

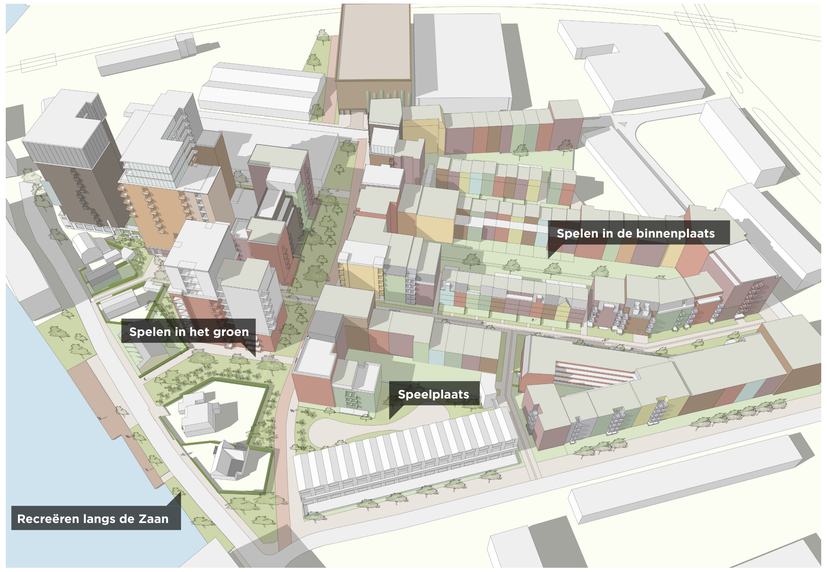
Wat gaan omwonenden ervan merken?

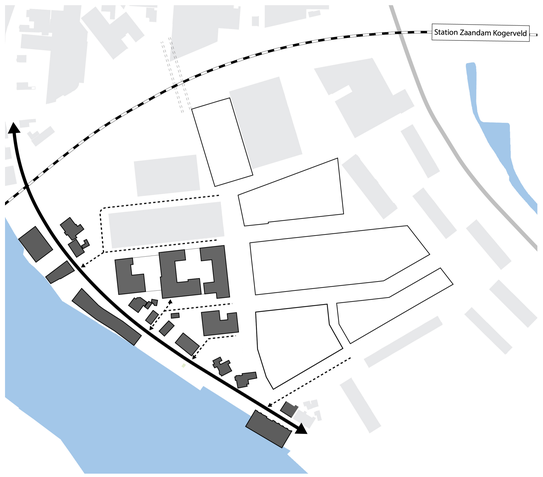
De sanering wordt uitgevoerd op het Kan-terrein, het terrein van verffabriek Touwen en op de locatie van de voormalige garageboxen. Tegen de tijd dat de aannemer bekend is, zal ook meer informatie volgen over o.a. de bouwroutes.

Het stedebouwkundig plan

Kan aan de Zaan krijgt een kenmerkend Zaans karakter. Door de nieuwe wijk lopen voetpaden die herinneren aan de sloten die er vroeger waren. En overal vind je mooie groene plekjes waar kinderen veilig kunnen spelen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

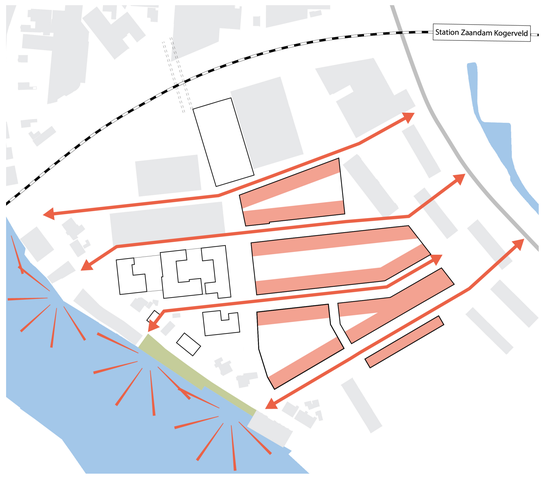
Kan aan de Zaan wordt een groene wijk. Met veel groen voor spelen en recreëren. Het idee is dat de buitenruimte zo is ingericht dat deze bestand is tegen extreme weeromstandigheden, zoals wateroverlast, droogte en hitte.





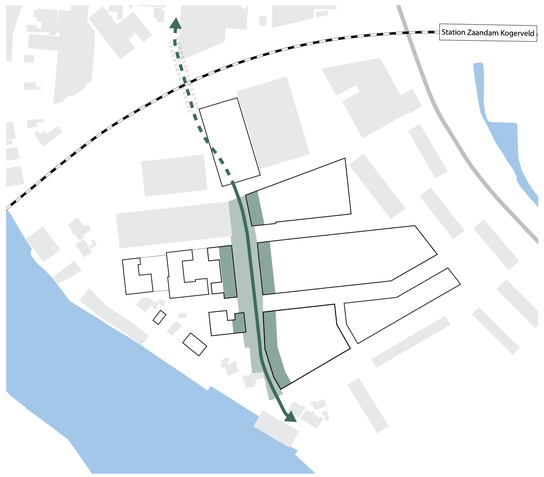
Het historische lint aan de Zaan

Het lint langs de Zaan heeft een historisch karakter met een mix van **fabriekspanden** en kleinschalige **Zaanse huisjes**. Het stedebouwkundig plan sluit hierop aan met zowel grote als kleinschalige bebouwing. Deze bebouwing wordt in de **groene open plekken** geplaatst met zicht op de Zaan.



Straatjes komen uit op de Zaan

Dwars op de Zaan wordt de historische structuur van **sloten en paden** teruggebracht in de vorm van woonstraten.



Begeleiding van de centrale route

Centraal door het plangebied loopt een fietsroute die in de toekomst de **verbinding** zal vormen naar de noordelijk gelegen wijken en aansluit op de doorgaande fietsroute over de Oostzijde. De route loopt door een **parkachtig gebied** die wordt begeleid door de wanden van de aangrenzende **appartementsgebouwen**.

Woningen en kleinschalige voorzieningen

Kan aan de Zaan krijgt een grote variatie aan woningen. Koop en huur voor bewoners met verschillende inkomens. Appartementen in industriële gebouwen of in markante gebouwen aan het park en rijwoningen met een Zaans karakter. Er is veel te kiezen.

In de Touwen fabriek kunnen op de begane grond voorzieningen komen. Aan de Oostzijde is er ruimte voor kleinschalige horeca. Een prachtige plek voor een café-restaurant met een terras op een steiger langs de Zaan.

De hoeken van de straten krijgen markante gebouwen met appartementen.

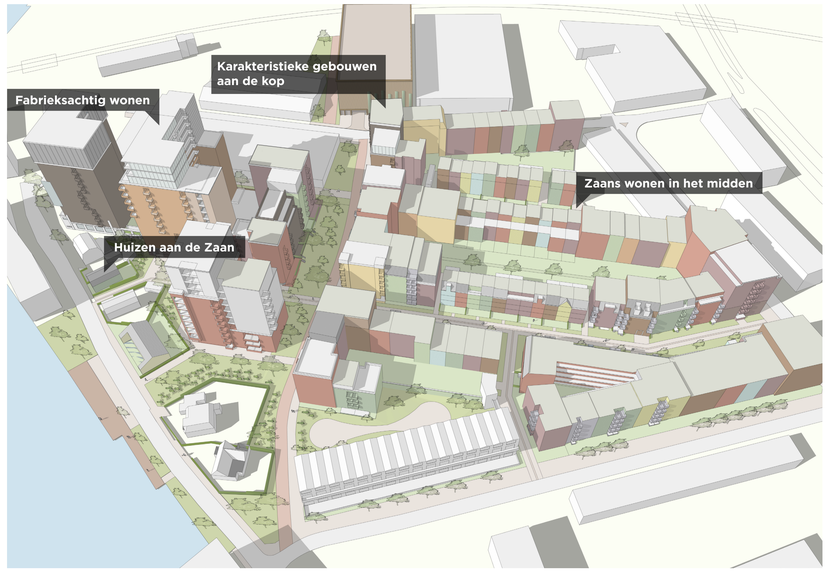
In de woonstraten komen kenmerkende Zaanse woningen. Rijwoningen met meerdere verdiepingen en appartementen. Geen enkel huis is hier hetzelfde.

KAN aan de Zaan: ca. 750 woningen

- Vrijstaande woningen
- Rijwoningen
- Hoekwoningen
- Appartementen

Koop en huur

- In diverse prijsklassen
- Ca. 150 sociale huurwoningen (betaalbare huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen).
- Voor starters, senioren, gezinnen, eenpersoonshuishoudens



Aan de noordkant krijgt de wijk enkele indrukwekkende panden met een industriële uitstraling. De appartementen in deze gebouwen hebben een prachtig uitzicht. De Zaanse huisjes langs de Oostzijde blijven behouden.

In de Touwen fabriek kunnen op de begane grond voorzieningen komen.

Wijk van fietsers en voetgangers. De auto is te gast.

Kan aan de Zaan wordt een groene woonwijk met smalle straatjes en paden. De auto parkeer je in een garage aan de rand van de wijk of in de garage onder het woongebouw.
Fietsers en voetgangers krijgen alle ruimte.

Wegen in Kogerveldwijk

Met het toevoegen van 2.500 tot 3.500 woningen in Kogerveldwijk komt er meer verkeer en is het nodig om verschillende wegen, zoals de Heijermansstraat aan te passen. Het kruispunt Heijermansstraat en Hof van Zaenden zal ook aangepast worden. De plannen daarvoor worden de komende jaren verder uitgewerkt.

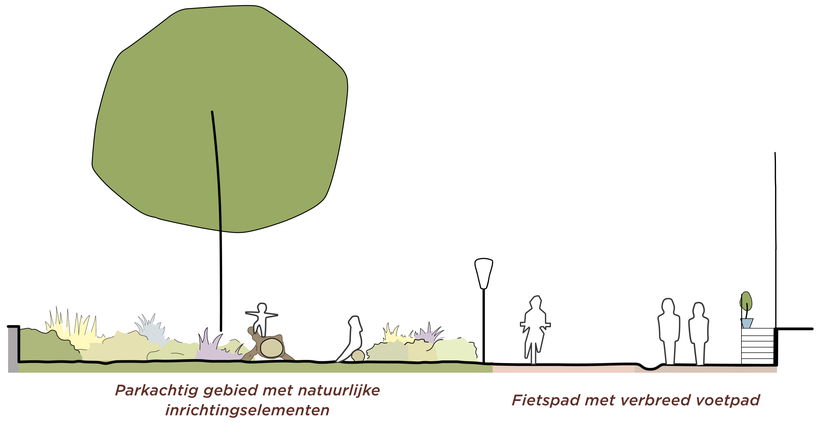
Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van een parkeernorm passend bij de verschillende type woningen. Er is geconcludeerd dat er voldoende plek is om parkeerplaatsen te maken in het plan. Er komen:

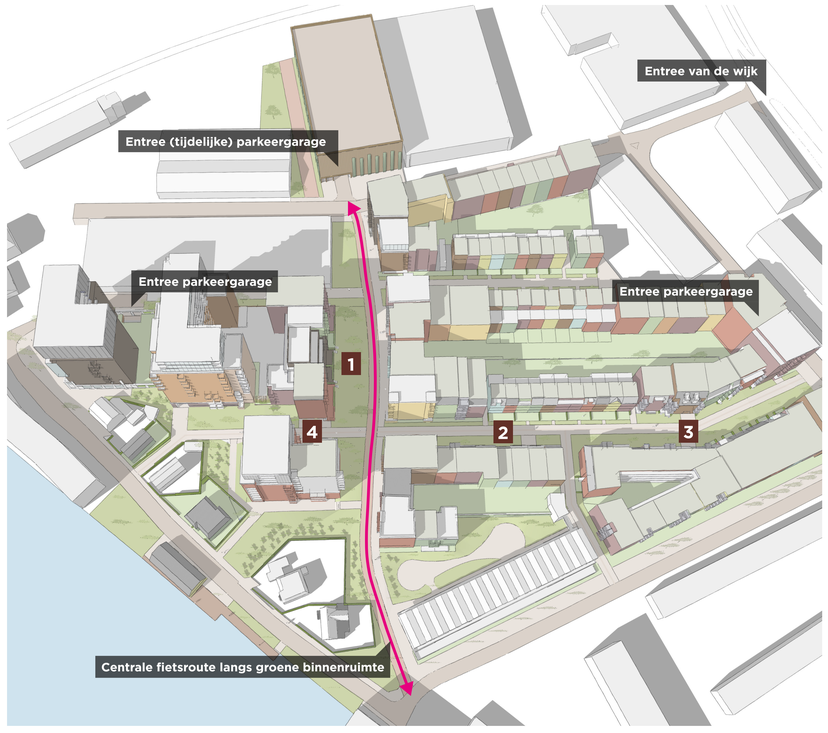
- Een tijdelijke parkeergarage aan de noordkant van het plan
- Twee parkeergarages bij de woongebouwen
- Openbare parkeerplaatsen aan de randen van het plan

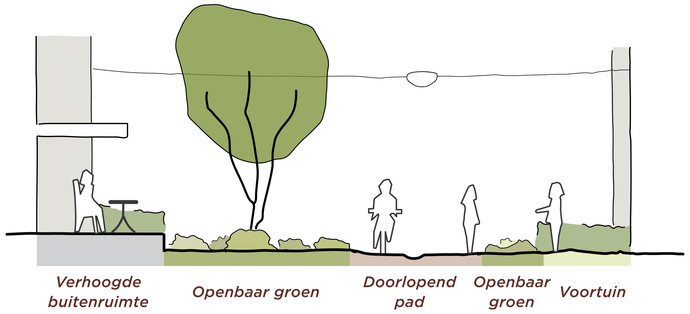
Het fietspad

Het fietspad zal in de toekomst een extra verbinding onder het spoor door krijgen met de Oostzijde. Langs het fietspad loopt een ca. 3 meter brede stoep met een extra privé zone van 1 meter breedte voor de woonblokken langs, waardoor er voor iedereen voldoende ruimte is om elkaar te passeren.

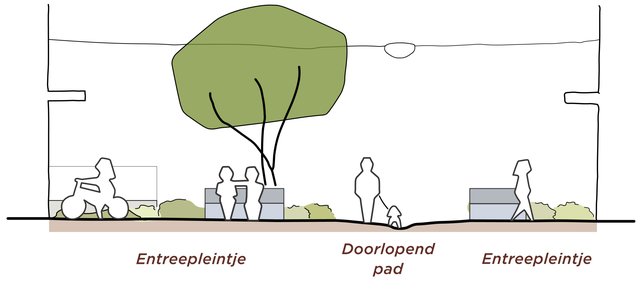


1 **Het parkachtige gebied krijgt een natuurlijke inrichting, waar kinderen veilig kunnen spelen in het groen. Het fietspad met brede stoep zorgt ervoor dat er voldoende ruimte is om elkaar te kunnen passeren.**

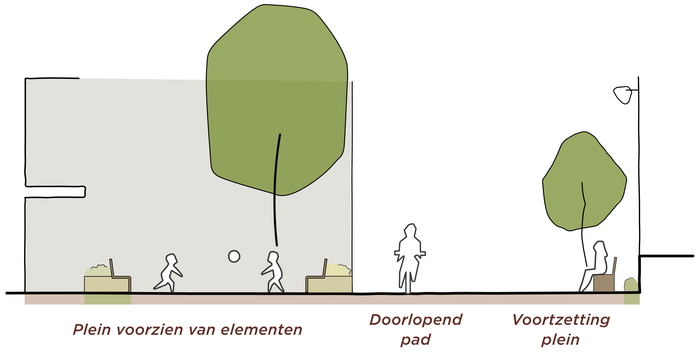




2 **De woonstraten zijn geïnspireerd op het historische Zaanse pad, waarin slechts een deel van de ruimte werd gebruikt voor het verkeer en het resterende deel gebruikt werd voor tuinen of openbaar groen.**



3 **In de woonstraten komen ter plaatse van de hoofdentree's kleine dorpse pleintjes, gelegen in het groen.**



4 **De steenachtige pleintjes bieden de ruimte voor kinderen om veilig te kunnen spelen en buurtbewoners om elkaar ontmoeten.**

VOORLOPIGE PLANNING

Voorjaar/ zomer 2022

- **Ontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage**

  Dit nieuwe bestemmingsplan ligt aan de basis voor de plannen voor de nieuwe woonwijk.
  (9 juni – 20 juli)

- **Bewoners, ondernemers en andere belangstellenden kunnen gedurende zes weken reageren op de plannen**

- **Vertrek van verffabriek Touwen**

Najaar 2022

- **Gemeenteraad Zaanstad beslist over bestemmingsplan**

  Als de gemeenteraad instemt met het nieuwe bestemmingsplan betekent dit dat er gekozen is om van het Kan Palen gebied een woonwijk te maken.

- **Uitwerking inrichtingsplan openbare ruimte**

Begin 2023

- **Start sanering van het bedrijventerrein**

2024

- **Monitoren of sanering goed uitgevoerd is**
- **Zetten en inklinken van de grond**

2025

- **Start bouw nieuwe woonwijk Kan aan de Zaan**

Vragen of opmerkingen

Heeft u vragen of opmerkingen? Schrijf ze op een sticky note en laat ze hier achter. Wij horen het graag. Vragen of opmerkingen kunt u ook later sturen naar kogerveldwijk@zaanstad.nl

Uw reactie op dit bord telt niet als een officiële zienswijze. Wilt u een officiële zienswijze indienen, kijk dan voor meer informatie op www.zaanstad.nl onder de zoekterm ‘ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1.’